



Stadt Coswig (Anhalt)

Beschluss öffentlich	Vorlage-Nr:	COS-BV-352/2017
	Aktenzeichen:	son - eng
	Datum:	09.08.2017
	Einreicher:	Bürgermeister
	Verfasser:	Fachbereich Stadtentwicklung/Bau und Umwelt

Betreff:

Sanierungsgebiet "Altstadt Coswig"
hier: Maßnahmen bis zum Abschluss der städtebaulichen
Sanierungsmaßnahme

Beratungsfolge		Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
		S o l l	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
11.09.2017	Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss	9	9	0	0	0	0
zurückgestellt							
13.11.2017	Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss	9	9	0	7	0	2
15.11.2017	Hauptausschuss	10	9	0	9	0	0
30.11.2017	Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt)	29	26	0	24	2	0

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt:

1. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altstadt Coswig“ wird weitergeführt und die in der Anlage 6 aufgelisteten kommunalen Bau- und Ordnungsmaßnahmen werden vorbehaltlich der Mittelbereitstellung durch die jeweilige Haushaltssatzung bis zum Abschluss der Sanierung realisiert. Städtebaufördermittel aus dem Bund-Länder-Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" sind prioritär für diese Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig“ zu beantragen.
2. Den Eigentümern von Grundstücken im Sanierungsgebiet soll die vorzeitige freiwillige Ablöse des Ausgleichsbetrags ermöglicht werden.
3. Als Zeitraum bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme wird der 31.12.2025 bestimmt.

Beschlussbegründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Coswig (Anhalt) hat auf der Grundlage von vorbereitenden Untersuchungen, die die Sanierungsbedürftigkeit des Gebiets belegten, für Teile der Altstadt von Coswig (Anhalt) im Jahr 1993 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (Sanierungssatzung siehe Anlage 1) beschlossen. Ziel der Satzung war und ist es, die vorhandenen städtebaulichen Probleme durch Bau- und Ordnungsmaßnahmen zu beseitigen sowie die Erhaltung und Bewahrung des ortstypischen Erscheinungsbildes.

Mit der Rechtskraft des Sanierungsgebietes konnten hier Städtebaufördermittel von Bund und Land aus dem Programm "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" eingesetzt werden. Dieses Programm ist aber seitens des Bundes 2012 eingestellt worden. Coswig (Anhalt) wurde 2007 mit dem Erhaltungsgebiet „Altstadt Coswig“, dessen Geltungsbereich die Fläche des Sanierungsgebietes vollständig beinhaltet, in das Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen und kann somit weiterhin Städtebaufördermittel im Sanierungsgebiet zur Neugestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen aber auch zur Modernisierung und Instandsetzung kommunaler sowie privater Gebäude einsetzen.

zu Beschlusspunkt 1 - Noch zu realisierende Maßnahmen

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme mit ihrer Sanierungssatzung ist im Sinne des Baugesetzbuches nicht auf Dauer angelegt, sondern ist gemäß § 162 BauGB aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist, d.h. die in den Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missstände und Mängel beseitigt wurden.

Wie die Bestandsaufnahme im Rahmen der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für das Erhaltungsgebiet nachweist, haben die vielen seit 1993 durchgeführten Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowohl der Stadt aber auch der privaten Gebäudeeigentümer zu einem Abbau der städtebaulichen Missstände beigetragen. Dennoch wurden diverse Mängel aufgezeigt, die es noch zu beseitigen gilt (Anlagen 2 - 5).

Seit dieser Bestandsaufnahme sind mit der Neugestaltung der Schloßstraße und der Neuanlage des Platzes "Elbauenblick" am Amtshaus weitere Ordnungsmaßnahmen zur Aufwertung der Altstadt erfolgt. In Kürze sollen die Sanierungen der Domstraße und der Neuen Straße folgen.

Die vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme noch durchzuführenden kommunalen Bau- und Ordnungsmaßnahmen sind im Lageplan (Anlage 7) dargestellt und in Anlage 6 aufgelistet. Es handelt sich um die noch nicht neu gestalteten bzw. grundhaft ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen sowie um die städtischen Objekte Klosterhof, Nebengebäude und Lindenhof. Außerdem sind drei größere, das jeweilige Quartier negativ prägende Brachflächen bzw. untergenutzte Grundstücke dargestellt, deren Entwicklung zur Aufwertung von Teilbereichen der Altstadt führen könnte. Einige Maßnahmen wie die Gehwege von Flieth, Goethe- und Puschkinstraße liegen außerhalb des Sanierungsgebietes. Gemäß § 147 Satz 3 Baugesetzbuch können auch, durch die Sanierung bedingte Erschließungsanlagen außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes liegen, sofern sie den Grundstücken im Sanierungsgebiet dienen. Die gewählte Rang- und Reihenfolge in der Auflistung stellt dabei keine Festlegung von Prioritäten dar. Dies bleibt der Beschlussfassung durch das entsprechende Gremium des Stadtrats vorbehalten, ebenso die Festlegung, ob die eine oder andere Maßnahme überhaupt umgesetzt werden soll.

zu Beschlusspunkt 2 - Vorzeitige Ablöse der Ausgleichsbeträge durch die Eigentümer

Neben dem Einsatz von Fördermitteln hat die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes auch für die Eigentümer von Grundstücken im Gebiet umfangreiche Rechtsfolgen. Es gibt einerseits Vorteile aber auch gewisse Beschränkungen. Als positiv sind die erhöhten steuerlichen Absetzungsmöglichkeiten von Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen gem. §7h Einkommensteuergesetz oder der Einsatz von Fördermitteln bei der Gebäudesanierung zu nennen. Weiterhin fallen beim Straßenausbau keine entsprechenden Beiträge an. Andererseits gibt es für bestimmte Vorhaben und Rechtsgeschäfte den Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB.

So sind bspw. Grundstücksverkauf, Teilung, Grundschuldbestellung oder auch bestimmte Mietverträge genehmigungspflichtig. Kaufverträge unterliegen einer Preisprüfung. Eine finanzielle Beteiligung der Anlieger an den Kosten einer kommunalen Erschließungsmaßnahme ist in Sanierungsverfahren im sog. klassischen oder Vollverfahren nicht vorgesehen. Mit Abschluss der Sanierung (Aufhebung der Sanierungssatzung) haben die Eigentümer im Sanierungsgebiet dann aber an die Stadt einen Betrag in Geld zu leisten, der dem Wert der durch die Sanierung eingetretenen Bodenwertsteigerung entspricht, der sog. Ausgleichsbetrag. Die Bodenwertsteigerung ist gutachterlich von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung bzw. vom Gutachterausschuss zu ermitteln.

Diese Ermittlung kann bereits vor Abschluss aller Bau- und Ordnungsmaßnahmen erfolgen, wenn mit hinreichender Sicherheit feststeht, dass die verbliebenen Maßnahmen noch vor Aufhebung der Sanierungssatzung realisiert werden. Eine entsprechende Willensbekundung als Selbstbindungsbeschluss des Stadtrats bildet hierfür die Grundlage. Der Gutachter kann daraufhin eine gutachterliche Prognose erarbeiten, welche sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen durch die bereits realisierten und noch zu realisierenden Maßnahmen eintreten werden.

Mit Vorliegen dieser Werte kann die Stadt den Eigentümern die freiwillige Ablöse gemäß § 154 Abs. 3 S. 2 BauGB anbieten. Dabei können nur die gesetzlich vorgesehenen Abschläge gewährt werden. Für den Eigentümer ergibt sich der Vorteil, dass dadurch die Höhe der Zahlung gemindert wird und bei einem Verkauf die Kaufpreisprüfung entfällt. Für die Stadt ergeben sich im Wesentlichen zwei Vorteile: Das Geld aus dem Ablösebetrag kann wieder für Maßnahmen im Gebiet eingesetzt werden und muss nicht an Bund und Land zurückgegeben werden. Außerdem schafft die Ablösevereinbarung Rechtssicherheit. Die Erhebung per Bescheid, kosten- und zeitintensive Widerspruchs- und Klageverfahren entfallen.

zu Beschlusspunkt 3 - Festlegung Laufzeit der Sanierungsmaßnahme

Die Einschränkungen des nach Art. 14 Grundgesetz garantierten Eigentumsrecht der Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet sind gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung nur auf Grund des hohen öffentlichen Interesses und der zeitlichen Begrenzung der Sanierungsmaßnahme zulässig. Um die zeitliche Begrenzung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen deutlich zu machen, hat der Gesetzgeber die Regellaufzeit von Sanierungsgebieten auf max. 15 Jahre festgelegt (§142 Abs. 3 S.3 BauGB). Für Sanierungssatzungen, die vor dem 1.1.2007 bekanntgemacht worden sind, gilt, dass diese spätestens zum 31.12.2021 aufzuheben sind (§ 235 Abs. 4 BauGB), sofern die Gemeinde, d.h. der Stadtrat durch Beschluss nicht eine andere Frist festgelegt hat. Für Coswig (Anhalt) würde dies bedeuten, dass bis zum Abschluss der Sanierung nur noch reichlich vier Jahre Zeit blieben. Dies muss angesichts der einerseits verbliebenen Aufgaben und der andererseits dafür zur Verfügung stehenden finanziellen Möglichkeiten aus Förder- und Eigenmitteln als nicht realistisch eingeschätzt werden. Wenn man die grob überschlagenen Kosten für die noch durchzuführenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen durch die in den vergangenen Jahren durchschnittlich zur Verfügung gestellten Mittel dividiert, ergibt sich ein Zeitraum von ca. acht Jahren, der noch benötigt wird, um die Sanierungsmaßnahme abschließen zu können. Somit ergäbe sich für die Aufhebung der Sanierungssatzung der 31.12.2025.

Finanzielle Auswirkungen:

JA: NEIN: X

Aufwendungen:

Erträge:

Planmäßig bei Kto.:

Überplanmäßig bei Kto.:

Außerplanmäßig bei Kto.:

Bemerkungen:

Dieser Beschluss hat als Selbstbindung keine unmittelbare finanzielle Auswirkung. Die Festlegung über die Durchführung der einzelnen noch zu realisierenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet wird vorbehaltlich der Bereitstellung von Förder- und Eigenmitteln im Rahmen der jeweiligen Haushaltssatzung getroffen.

Anlagen:

- Anlage 1 - Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Altstadt BV 162/93 vom 10.06.1993
- Anlage 2 - ISEK Erhaltungsgebiet, Plan Bestand Wohnen und Wohnumfeld-Grünflächen und Plätze
- Anlage 3 - ISEK Erhaltungsgebiet, Plan Bestand Bauzustand
- Anlage 4 - ISEK Erhaltungsgebiet, Plan Schwächen
- Anlage 5 - ISEK Erhaltungsgebiet, Plan Städtebauliches Gesamtkonzept
- Anlage 6 - Liste der noch durchzuführenden kommunalen Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig“
- Anlage 7 - Übersichtsplan der noch durchzuführenden kommunalen Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig“

Stricker
Vorsitzender des Stadtrates

A. Clauß
Bürgermeister